

[Ministeren for statens lønnings- og pensionsvæsen.] med rådets udtalelse over for ministeriet for statens lønnings- og pensionsvæsen.

Med disse bemærkninger skal jeg anbefale lovforslaget til hurtig og velvillig behandling i det høje ting.

Ordføreren for forslagsstillerne (Kai Moltke): Herved tillader jeg mig for det høje ting at fremsætte forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Når jeg som repræsentant for VS har taget et initiativ til at tage loven om ejerlejligheder op til revision gennem praktiske ændringsforslag, er baggrunden, at samme lov efter knap to års forsøgstid ikke blot ikke har været i stand til at lette udviklingen på boligmarkedet, men at den har medført en hel række iøjnefaldende misbrug og i særdeleshed har fremmet en temmelig tøylesløs spekulation i de ældre dele af boligmassen. Den har endvidere direkte og indirekte medført en yderligere belastning af både lånemarked og realkredit — et forvejen yderst ømfindtligt økonomisk felt, der for længst burde have været normaliseret og stabiliseret.

Jeg var i sin tid selv medlem af den kommission, der studerede og tog stilling til tanken om oprettelse og legalisering af begrebet ejerlejligheder. Det er jo ingen hemmelighed, at en del af kommissionens medlemmer: repræsentanterne for begge de dengang eksisterende landsomfattende lejerorganisationer, Fællesorganisationen for almennyttige Boligselskaber ved hr. Finn Trier, Københavns daværende kommunaldirektør hr. Gregers Hansen, den socialdemokratiske boligordfører hr. Axel Ivan Pedersen og jeg selv skriftligt advarede mod systemet med ejerlejligheder, specielt under den givne situation præget af akut bolig-mangel. Og specielt advarede vi mod at udstrække eksperimentet til den ældre bolig-masse, de privatejede udlejningsejendomme. Ulighed for de boligsøgende og en bevidst privilegering af folk med formue ville blive uundgåelig, og gennemførelse af gældende boliganvisningsregler og -normer ville blive gjort illusorisk. Alligevel blev der i loven af 1966 — et af boligforligets mange vildskud — indført den bestemmelse, at selv beboelsejendomme opført helt tilbage til 1890 gradvis kunne opdeles i ejerlejligheder.

Jeg ved, at der fra borgerlig og specielt konservativ side blev doceret den teori, at man gerne så, at de flest mulige også jævne borgere burde forvandles til „småkapitalister“ ved, at de under angivelig rimelige vilkår blev ejere af en egen bolig, også i etageejendomme. Tilsyneladende smukke idealer, men boligmassen blev dog ikke udvidet ved, at der i de bestående ejendomme blev givet adgang til at købe en lejlighed. I praksis indskrænkedes antallet af lejligheder, der blev ledige, for boligsøgende lejere, fordi der i den ældre bolig-masse opstod en voksende tendens til, at grundejerne foretrak salg af lejligheder til folk med den nødvendige kapital. Udviklingen af prisniveauet for de hidtil oprettede ejerlejligheder har været så tårnhøj, at lejere med jævne indtægter på forhånd udelukkede af konkurrencen om at erhverve denne art af boliger: priserne på en ejerlejlighed i hovedstaden er gradvis kommet op på 150.000 til 165.000 eller mere. Ja, for mere moderne ejerlejligheder har prisen for en ejerlejlighed ifølge pressen for længst overskredet de 300.000 kr. eller mere. Der er samtidig opstået hele pengestærke konsortier, der har gjort spekulation i ejerlejligheder til speciale.

Typisk for udviklingen og metoderne er et eksempel, formanden for lejernes LO, Hans Halvorsen, den 5. februar fremdrog i Frederiksberg kommunalbestyrelse: i en gammel ejendom (opført i 1890erne) begyndte udstykning af ejerlejligheder til en pris af 155.000 kr. pr. lejlighed (eller 1.140 kr. pr. m²). Skønt ejendommens købesum i 1966 samlet kun havde været 315.000 kr., solgtes alligevel 2 af ejendommens 10 lejligheder for 310.000 kr. som ejerlejligheder. Med fuldendt opdeling ville ejendommen altså gradvis kunne afhændes til en pris på antagelig mere end 1,5 mill. kr. I nævnte tilfælde fastsattes udbetalingen for ejerlejligheden til 25.000 kr. pr. lejlighed, medens restgælden dækkedes ved udstedelse af private pantebreve til høj rente.

Sidst har lejernes LO rejst protest mod lignende planer om ligeledes gradvis at udstykke og sælge de 317 slet vedligeholdte lejligheder i Vognmandsmarken som ejerlejligheder, formodentlig på tilsvarende vilkår.

Nogen kontrol med — eller blot statistisk

[Kai Moltke.]

materiale — over spekulationen i ejerlejligheder foreligger ikke til belysning af virkningerne af lov om ejerlejligheder i den ældre boligmasse. Derfor ændringsforslagene om tilføjelse af de nye numre 4 og 5 til nævnte lovs § 10 og tilføjelsen til § 9 for at få bedre oplysning og kontrol i nybyggeriets ejerlejligheder.

Når det manglende materiale vedrørende resultaterne af lov om ejerlejligheder foreligger gennem en tilbunds gående undersøgelse, skal efter forslaget til § 11 hele nævnte lov tages op til grundig revision inden den 1. januar 1970 på grundlag af de indhøstede erfaringer.

Ændringsforslagets hovedpunkt er dog, på grund af den i vidt omfang dokumenterede asociale spekulation i oprettelse af ejerlejligheder i stadig større dele af den ældre boligmasse, den nye formulering af pkt. 3 i § 10 i lov om ejerlejligheder. Heri foreslås, at udstykning i ejerlejligheder i ejendomme, opført før den 1. januar 1964, ganske simpelt hen forbydes. En sådan ændring vil ikke blot sikre en mere normal og social udvikling af boligforholdene, sætte en stopper for en helt igennem skadelig spekulation i fast ejendom — men den vil også under realkreditens nuværende krise mindske presset på obligationsmarkedet ved begrænsning af den voksende masse af udstedte private pantebrev til unormalt høj effektiv rente.

Med disse bemærkninger skal jeg anbefale lovforslaget til en hurtig gennemførelse i folketinget.

Endvidere tillader jeg mig for det høje ting at fremsætte *forslag til folketingsbeslutning angående sanering af kreditforholdene.*

Når regeringen gennem sine forslag vedrørende den økonomiske politik har lagt så megen vægt på en såkaldt „indkomspolitik“, der i høj grad — ja, næsten ganske specielt — har været rettet mod landets lønmodtagere, vil det vel være påkrævet at rejse to grundproblemer: ville det ikke være både mere logisk og socialt i første række at sætte ind over for de enorme arbejdsfri spekulationsindtægter i forbindelse med salg af jord og fast ejendom? Men her ser vi jo desværre, at den nye regering ligesom sin

forgænger intet hastværk har haft for at få gennemført en gennem år mere end påkrævet jordlovgivning. Dette samfundsmæssigt vitale problem er tværtimod gennem aftalerne mellem de tre regeringspartier blevet udskudt til samlingen 1968-69, hvad der uden tvivl giver regeringens forholdsregler en både farlig og helt skæv retning.

På den anden side synes man på samme måde at have overset, at kunstig forbrugsstigning gennem lån og kredit er betydelig farligere og mere samfundsskadelig end forbrug muliggjort gennem indtægt ved produktivt arbejde. Her findes en anden afgørende disproportion i regeringens økonomiske forholdsregler. Der er blevet talt meget om bestræbelser for at sikre en varig rentenedsættelse, der uden tvivl ville lette erhvervslivets trivsel og videre ekspansion. Men dette klares ikke ensidigt ved en stram finanspolitik, når det nuværende kaos på kreditpolitikens område får lov til at fortsætte. Og en af de vigtigste faktorer i en målbevidst dirigering af kreditten henimod løsning af produktive og beskæftigelsesfremmende opgaver må vel også bestå i, at der sættes effektivt ind mod den usunde superrentepraktis, der afsporer anvendelse af opsparing og investeringer ved, at voksende kapitaler på den stadig større del af pengemarkedet placeres efter rene maksimalprofitmotiver i stedet for efter samfundsmæssige og produktionsfremmende formål.

VS rejser derfor i sit forslag krav om radikale indgreb mod hele de stadig mere blomstrende superrentefænomener, der er udtryk for usund spekulation, og som dirigerer stadig større kapitaler og opsparede pengemidler bort fra markedet for noterede obligationer til fordel for private ukontrollerede pantebrev henimod øget forbrugskredit, og som er en hindring for fornuftig placering af bankers og andre pengeinstitutters udlån, hvor de produktive behov er størst og mest nødvendige for sanering af det økonomiske liv.

I forslaget tales om revision af kreditrationeringsaftalerne mellem Nationalbanken og de private banker, der i deres struktur stadig mere koncentrerer. Jeg skal ikke lægge skjul på, at VS i sit langtidsperspektiv sigter henimod, at Nationalbanken gøres til en virkelig statsbank, at forsikringsvæsenet (med udgangspunkt i de lovpligtige forsik-